

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
CREATE
CAPITAL
VIỆT
NAM

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN CREATE
CAPITAL VIỆT NAM
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=
CÔNG TY CỔ PHẦN
CREATE CAPITAL VIỆT
NAM, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN CREATE
CAPITAL VIỆT NAM,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0105087537
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2026.03.17
16:35:48+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2025.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Mai Anh Tám	Chủ tịch
Bà Dương Thị Huyền	Thành viên/ Tổng giám đốc
Ông Hoàng Trung Kiên	Thành viên
Ông Phạm Văn Trường	Thành viên
Ông Lê Thành Nhân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Dương Thị Huyền	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/02/2025
Bà Vũ Thị Thuý	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Quang Hiên	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Huế	Trưởng ban
Bà Hà Thị Hiến	Thành viên
Bà Ngô Thị Thu Giang	Thành viên

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoài thông tin đã nêu tại Thuyết minh số 32.1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này là Ông Mai Anh Tám.

Bà Dương Thị Huyền - Tổng Giám đốc được ông Mai Anh Tám ủy quyền ký Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo Văn bản Ủy quyền số 3012/2025/CRC-GUQ ngày 30/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán, thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đương Thị Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Số: 205/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán ngày 28/03/2025.



Bùi Minh Đức

Giám đốc kiểm toán

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5586-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Trần Thanh Tùng

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4051-2022-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		391.987.136.828	257.857.166.576
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	14.042.181.583	23.175.202.893
Tiền	111		7.638.765.774	16.175.636.170
Các khoản tương đương tiền	112		6.403.415.809	6.999.566.723
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.585.163.363	3.584.609.753
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6.1	5.585.163.363	3.584.609.753
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		275.214.324.151	163.342.153.555
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	75.618.662.038	87.173.394.781
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	188.732.460.189	48.694.953.352
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	10.946.202.079	17.556.805.577
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(83.000.155)	(83.000.155)
Hàng tồn kho	140		91.483.984.124	63.636.350.166
Hàng tồn kho	141	11	91.483.984.124	63.636.350.166
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.661.483.607	4.118.850.209
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	27.966.664	5.660.136
Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.633.516.943	4.113.190.073
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		634.795.005.612	595.067.505.664
Tài sản cố định	220		15.818.753.733	18.971.451.106
Tài sản cố định hữu hình	221	13	15.818.753.733	18.971.451.106
- Nguyên giá	222		28.563.924.457	28.857.560.821
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.745.170.724)	(9.886.109.715)
Tài sản dở dang dài hạn	240		92.884.705.083	50.005.251.954
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	92.884.705.083	50.005.251.954
Đầu tư tài chính dài hạn	250		526.050.000.000	526.050.000.000
Đầu tư vào công ty con	251	6.2	505.950.000.000	505.950.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	6.2	19.600.000.000	19.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.1	500.000.000	500.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		41.546.796	40.802.604
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	41.546.796	40.802.604
TỔNG TÀI SẢN	270		1.026.782.142.440	852.924.672.240

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số		31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		279.339.123.540	152.757.211.621
Nợ ngắn hạn	310		228.526.505.229	151.823.564.769
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	6.468.411.112	10.808.457.036
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	2.726.292.315	2.000.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1.593.048.790	1.286.266.834
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	118.974.750	79.225.463
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	395.450.500	473.450.500
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	217.224.327.762	137.176.164.936
Nợ dài hạn	330		50.812.618.311	933.646.852
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	50.812.618.311	933.646.852
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		747.443.018.900	700.167.460.619
Vốn chủ sở hữu	410	21	747.443.018.900	700.167.460.619
Vốn góp của chủ sở hữu	411		683.999.240.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		683.999.240.000	600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(406.459.596)	(406.459.596)
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.645.604.925	10.645.604.925
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.204.633.571	89.928.315.290
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.773.075.290	62.916.118.374
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		47.431.558.281	27.012.196.916
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.026.782.142.440	852.924.672.240

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	350.667.979.400	298.645.704.061
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		350.667.979.400	298.645.704.061
Giá vốn hàng bán	11	24	336.632.975.980	285.597.011.286
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.035.003.420	13.048.692.775
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	43.558.454.096	24.465.167.795
Chi phí tài chính	22	26	3.350.406.901	3.853.343.246
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>3.350.406.901</i>	<i>3.362.719.197</i>
Chi phí bán hàng	25	27	226.537.020	1.561.718.859
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	5.154.891.829	4.253.652.063
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		48.861.621.766	27.845.146.402
Thu nhập khác	31	29	64.671.441	15.536.760
Chi phí khác	32	30	340.678.519	1.211.795
Lợi nhuận khác	40		(276.007.078)	14.324.965
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.585.614.688	27.859.471.367
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	1.154.056.407	847.274.451
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		47.431.558.281	27.012.196.916

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	48.585.614.688	27.859.471.367
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.104.231.616	3.258.434.647
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(64.076.614)	(29.865.275)
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05	(43.311.509.029)	(24.238.116.267)
Chi phí lãi vay	06	3.350.406.901	3.362.719.197
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	11.664.667.562	10.212.643.669
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(118.580.540.026)	(66.850.192.190)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(27.847.633.958)	(21.515.116.408)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	143.278.420.885	11.784.799.580
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(23.050.720)	70.470.260
Tiền lãi vay đã trả	14	(3.310.657.614)	(3.403.981.830)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(847.274.451)	(695.594.775)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.333.931.678	(70.396.971.694)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(190.005.627.623)	(7.743.238.931)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	110.000.000	227.272.727
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.850.000.000)	(20.164.609.753)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	18.849.446.390	55.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(319.600.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	38.489.832.786	25.127.802.904
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(143.406.348.447)	(267.152.773.053)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

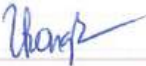
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	299.593.540.404
Tiền thu từ đi vay	33		533.320.368.130	298.532.802.544
Tiền trả nợ gốc vay	34		(403.393.233.845)	(296.545.417.278)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		129.927.134.285	301.580.925.670
Lưu chuyển tiền thuần trong năm				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	23.175.202.893	59.143.467.602
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		12.261.174	554.368
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	14.042.181.583	23.175.202.893

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Mẫu số B09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010.

Hiện tại, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105087537, thay đổi lần thứ 14 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2026.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành Phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 683.999.240.000 đồng (Sáu trăm tám mươi ba tỷ chín trăm chín mươi chín triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) tương đương 68.399.924 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Hose) với mã cổ phiếu: CRC.

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 22 người (tại ngày 31/12/2024 là 19 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là: Kinh doanh thương mại hàng nông sản, vật liệu xây dựng, sản phẩm năng lượng tái tạo.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Khai thác khí đốt tự nhiên; Khai thác quặng sắt; Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Sản xuất sắt, thép, gang; Đúc sắt thép; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống); Đại lý ô tô và xe có động cơ khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán mô tô, xe máy;
- Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ uống; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH (TIẾP)

- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất pin và ắc quy (Chi tiết sản xuất tấm tế bào quang điện); Sản xuất thiết bị điện khác (Chi tiết sản xuất thiết bị điện năng lượng mặt trời);
- Sửa chữa thiết bị điện; Sản xuất linh kiện điện tử; Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng; Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển; Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học; Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học; Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại;
- Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng; Sản xuất đồ điện dân dụng;
- Sản xuất thiết bị sử dụng năng lượng chiết lưu; Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học; Sửa chữa thiết bị khác; Sản xuất điện (trừ thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân);
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình điện; Xây dựng nhà không để ở (Chi tiết Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ); Xây dựng công trình đường bộ (Chi tiết xây dựng công trình công ích); Xây dựng nhà để ở; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2604/2025/CRC/NQ-DHĐCD ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2905/2025/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025 về việc Điều chỉnh một số nội dung của Nghị quyết HĐQT số 2804/2025/NQ-HĐQT ngày 28/4/2025 về việc thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Ngày 19/06/2025, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 1906/2025/NQ-HĐQT trong đó thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Cụ thể: Số lượng cổ phiếu được phép phát hành: 8.400.000 cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 8.399.924 cổ phiếu, trong đó: Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 8.399.924 cổ phiếu cho 1.782 cổ đông; Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 76 cổ phiếu được hủy bỏ.

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có 02 công ty con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp (Tại ngày 31/12/2024: 02 con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp) và 03 công ty liên kết, cụ thể như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	Hà Nội	Năng lượng	99,98%	99,98%
2	Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	Hòa Bình	Sản xuất pin mặt trời	85,71%	85,71%
Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC (Công ty con gián tiếp)					
1	Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	99,00%	99,00%
2	Công ty Cổ phần CRC Power	Hà Nội	Năng lượng	99,00%	99,00%
3	Công ty Cổ phần CRC Invest	Hà Nội	Năng lượng	99,00%	99,00%
4	Công ty Cổ phần Cung cấp Năng lượng điện mặt trời	Hà Nội	Năng lượng	98,00%	98,00%
5	Công ty Cổ phần Vinasolar Đồng Tháp	Hà Nội	Năng lượng	95,00%	95,00%
6	Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh	Kon Tum	Năng lượng	95,00%	95,00%
7	Công ty Cổ phần Jinca Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	96,90%	96,90%
8	Công ty Cổ phần xây lắp điện Lâm Đồng	Hà Nội	Năng lượng	97,00%	97,00%
9	Công ty Cổ phần Elecsun Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	93,20%	93,20%
10	Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc	Lâm Đồng	Năng lượng	99,50%	99,50%
11	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Năng Lượng Xanh	Hà Nội	Năng lượng	96,00%	96,00%
12	Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Kosun	Kon Tum	Năng lượng	96,90%	96,90%
13	Công ty Cổ phần Resun Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	97,00%	97,00%
Công ty liên kết của Công ty Cổ phần CRC Solar Cell (Công ty liên kết gián tiếp)					
1	Công ty TNHH Điện mặt trời CRC Solar	Hòa Bình	Năng lượng	45,00%	38,57%
2	Công ty Cổ phần Nhật Nguyên Xanh Solar	Hà Nội	Năng lượng	45,00%	38,57%
3	Công ty Cổ phần CRC Energy	Hòa Bình	Sản xuất	30,00%	25,71%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỶ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đồng Việt Nam (đồng) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.3. CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ**

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

- Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư khác.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập từ lãi các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.
- Dự phòng phải thu khó đòi của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập dựa theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào Công ty con

- Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (Công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác;
- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

4.5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.6 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất. Giá trị sản phẩm cuối kỳ dở dang được tập hợp theo từng loại sản phẩm chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc, sản phẩm còn dở dang cuối kỳ.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016, Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	06 - 12
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04

4.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các khoản chi phí bảo hiểm tài sản, giá trị các công cụ dụng cụ và chi phí trả trước khác có thời gian phân bổ vào kết quả kinh doanh từ dưới 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí công cụ dụng cụ và chi phí khác được phân bổ trong thời gian từ 12 tháng đến 36 tháng.

4.10 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

4.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

4.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí lãi vay phải trả trong kỳ là chi phí lãi vay ngân hàng.

4.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm. Cổ tức phải trả các cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá và doanh thu hoạt động tài chính.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu bán điện

Doanh thu bán điện được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên sản lượng điện cung cấp vào hệ thống truyền tải điện và có xác nhận của khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, phát sinh cùng kỳ tiêu thụ, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (năm sau).

4.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay

4.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ và tuân thủ theo hướng dẫn của luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.19 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.19 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	598.356.541	608.245.000
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.040.409.233	15.567.391.170
- Các khoản tương đương tiền	6.403.415.809	6.999.566.723
+ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	6.403.415.809	6.999.566.723
Cộng	14.042.181.583	23.175.202.893

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 - 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại hưởng mức lãi suất từ 1,9% - 4,75%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	5.585.163.363	5.585.163.363	3.584.609.753	3.584.609.753
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	5.585.163.363	5.585.163.363	3.584.609.753	3.584.609.753
Dài hạn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Trái phiếu (**)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Cộng	6.085.163.363	6.085.163.363	4.084.609.753	4.084.609.753

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 - 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại hưởng mức lãi suất từ 4,2% - 8,0%/năm.

(**) Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, thời hạn trái phiếu 10 năm (từ 25/12/2018 đến 25/12/2028), lãi suất thả nổi. Số lượng trái phiếu: 500 trái phiếu, mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Đầu tư vào công ty con	505.950.000.000	-	(*)	505.950.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	300.000.000.000	-	(*)	300.000.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	205.950.000.000	-	(*)	205.950.000.000	-	(*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	19.600.000.000	-	(*)	19.600.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Năng lượng CRC Solar	19.600.000.000	-	(*)	19.600.000.000	-	(*)
Cộng	525.550.000.000	-	(*)	525.550.000.000	-	(*)

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	75.618.662.038	(83.000.155)	87.173.394.781	(83.000.155)
- Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu FIMEX Việt Nam	37.420.142.350	-	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Tâm Phúc	22.734.875.000	-	9.180.175.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ EMP	6.285.074.198	-	57.151.062.398	-
- Các đối tượng khác	9.178.570.490	(83.000.155)	20.842.157.383	(83.000.155)
Cộng	75.618.662.038	(83.000.155)	87.173.394.781	(83.000.155)

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	188.732.460.189	-	48.694.953.352	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Á châu Achome (*)	50.720.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ kỹ thuật điện Vic Solar (*)	36.630.064.251	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông sản GHT	23.165.403.694	-	24.247.919.794	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Việt Panel (*)	16.884.632.044	-	-	-
- Foshan Yhoo Import and Export Co.,Ltd (*)	15.784.700.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư CP Farm Việt Nam	11.419.739.579	-	16.667.296.809	-
- Guangdong Yuechen Xintai Intelligent Manufacturing (*)	11.030.323.200	-	-	-
- Các đối tượng khác	23.097.597.421	-	7.779.736.749	-
Cộng	188.732.460.189	-	48.694.953.352	-

(*) Các khoản trả trước cho các nhà thầu phục vụ Dự án Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier (trước đây là Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời Create Capital Việt Nam) (chi tiết tại thuyết minh số 14 – Chi phí xây dựng cơ bản dở dang). Tính đến thời điểm 31/12/2025, tổng số dư các khoản trả trước cho nhà thầu phục vụ dự án trên là 147.126.174.494 đồng.

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh 32

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	10.946.202.079	-	17.556.805.577	-
- Tạm ứng	-	-	11.367.983.854	-
+ Ông Phạm Tiến Hiến	-	-	11.366.965.672	-
+ Các cá nhân khác	-	-	1.018.182	-
- Lãi tiền gửi, trái phiếu	3.429.370	-	6.191.014	-
- Cổ tức được phân phối	10.942.772.709	-	6.182.630.709	-
Cộng	10.946.202.079	-	17.556.805.577	-

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. NỢ XẤU	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
	VND	VND	VND		VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng khó có khả năng thu hồi								
	118.571.650	35.571.495	(83.000.155)		118.571.650	35.571.495	(83.000.155)	
	118.571.650	35.571.495	(83.000.155)		118.571.650	35.571.495	(83.000.155)	
- Beltamozhiliya Ltd.,								
Tổng cộng								

11. HÀNG TỒN KHO	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Dự phòng			Giá gốc	Dự phòng		
	VND	VND			VND	VND		VND
- Hàng hóa	91.483.984.124	-			63.636.350.166	-		
Cộng	91.483.984.124	-			63.636.350.166	-		

Chi tiết hàng tồn kho gửi tại kho Bên thứ 3:

Tên Công ty	Loại hàng hóa	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Thành Nam	Nhân hạt điều	68.355.964.725	40.574.251.315
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vicenza	Gạch	15.018.773.070	16.743.576.964
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	Pin, máy móc, chè	7.247.100.000	804.840.558
Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc	Pin, máy móc	862.146.329	3.796.890.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Vĩnh Phúc	Gạch, sắt thép	-	1.716.791.329
Cộng		91.483.984.124	63.636.350.166

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	27.966.667	5.660.136
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.793.185	3.730.300
- Chi phí bảo hiểm	26.173.482	1.929.836
Dài hạn	41.546.793	40.802.604
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	41.546.793	40.802.604
Cộng	69.513.460	46.462.740

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	25.292.663.549	3.503.303.636	61.593.636	28.857.560.821
- Thanh lý, nhượng bán	(293.636.364)	-	-	(293.636.364)
31/12/2025	24.999.027.185	3.503.303.636	61.593.636	28.563.924.457
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	(7.801.894.394)	(2.043.649.612)	(40.565.709)	(9.886.109.715)
- Khấu hao trong năm	(2.527.672.848)	(561.160.356)	(15.398.412)	(3.104.231.616)
- Thanh lý, nhượng bán	245.170.607	-	-	245.170.607
31/12/2025	(10.084.396.635)	(2.604.809.968)	(55.964.121)	(12.745.170.724)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	17.490.769.155	1.459.654.024	21.027.927	18.971.451.106
31/12/2025	14.914.630.550	898.493.668	5.629.515	15.818.753.733

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.179.073.846 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.459.654.024 đồng).
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 697.501.818 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 697.501.818 đồng)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier (trước đây là Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời Create Capital Việt Nam) (*)	90.181.645.644	48.167.858.392
- Dự án Khu Đô Thị CRC	140.000.000	140.000.000
- Dự án Giao Hòa Vĩnh Long	165.000.000	-
- Dự án nhà máy sản xuất pin mặt trời Đà Nẵng	2.398.059.439	1.697.393.562
Cộng	92.884.705.083	50.005.251.954

(*) Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6186632788 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 28/02/2025. Thông tin chung về dự án như sau:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam
- Tên dự án đầu tư: Nhà máy Sản xuất Gạch men Granite Porcelain CRC Premier.
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu công nghiệp Minh Quân, tỉnh Yên Bái.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.
- Công suất thiết kế: 10.000.000 m²/năm.
- Tổng vốn đầu tư: 986.235.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu đồng chẵn) và tương đương 39.438.357 USD (Ba mươi chín triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi bảy) đô la Mỹ (tỷ giá 25.007 đồng/USD ngày 01/07/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam), trong đó:
 - + Vốn góp của nhà đầu tư: 296.235.000.000 (Hai trăm chín mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu) đồng và tương đương 11.846.083 USD (Mười một triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm tám mươi ba đô la Mỹ).
 - + Vốn huy động: 690.000.000.000 (Sáu trăm chín mươi tỷ) đồng và tương đương 27.592.274 (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi hai nghìn hai trăm bảy mươi bốn) đô la Mỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	6.468.411.112	6.468.411.112	10.808.457.036	10.808.457.036
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chè Tam Đường	1.999.503.003	1.999.503.003	-	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Thành Nam	1.680.619.834	1.680.619.834	8.038.738.234	8.038.738.234
- Công ty TNHH Công trình Cơ điện Airsun Việt Nam	1.481.214.056	1.481.214.056	1.481.214.056	1.481.214.056
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại Phan Anh	484.437.619	484.437.619	484.437.619	484.437.619
- Các nhà cung cấp khác	822.636.600	822.636.600	804.067.127	804.067.127
Cộng	6.468.411.112	6.468.411.112	10.808.457.036	10.808.457.036

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	2.726.292.315	2.726.292.315	2.000.000.000	2.000.000.000
- Chi nhánh Công ty TNHH Thiên Sương Đà Lạt tại Hà Nội	1.314.402.500	1.314.402.500	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trion Trade Limited	1.272.399.423	1.272.399.423	-	-
- Các đối tượng khác	139.490.392	139.490.392	-	-
Cộng	2.726.292.315	2.726.292.315	2.000.000.000	2.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025
	VND		VND		VND		VND
Thuế và các khoản phải nộp							
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.286.266.834		1.154.056.407		847.274.451		1.593.048.790
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		39.677.319		39.677.319		-
	1.286.266.834		1.193.733.726		886.951.770		1.593.048.790

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	118.974.750	79.225.463
- Chi phí lãi vay	118.974.750	79.225.463
Cộng	118.974.750	79.225.463

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	395.450.500	473.450.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	395.450.500	395.450.500
- Thù lao HĐQT, BKS	-	78.000.000
Cộng	395.450.500	473.450.500

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Trong năm		Giá trị	
	VND		VND		Tăng	Giảm	VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn								
- Vay ngắn hạn	217.224.327.762		217.224.327.762		483.446.166.025	403.398.003.199	137.176.164.936	137.176.164.936
+ Vay cá nhân (1)	216.918.960.306		216.918.960.306		483.140.798.569	403.092.635.743	136.870.797.480	136.870.797.480
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	64.256.427.800		64.256.427.800		79.643.677.800	15.387.250.000	-	-
- Chi nhánh Mỹ Đình (2)	89.798.879.556		89.798.879.556		246.330.598.309	246.428.361.233	89.896.642.480	89.896.642.480
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà	-		-		16.832.950.000	56.807.105.000	39.974.155.000	39.974.155.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (3)	59.863.652.950		59.863.652.950		134.333.572.460	81.469.919.510	7.000.000.000	7.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	3.000.000.000		3.000.000.000		6.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	305.367.456		305.367.456		305.367.456	305.367.456	305.367.456	305.367.456
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (5)	78.000.000		78.000.000		78.000.000	78.000.000	78.000.000	78.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (6)	227.367.456		227.367.456		227.367.456	227.367.456	227.367.456	227.367.456
Dài hạn								
- Vay dài hạn	50.812.618.311		50.812.618.311		50.184.338.915	305.367.456	933.646.852	933.646.852
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (6)	50.812.618.311		50.812.618.311		50.184.338.915	305.367.456	933.646.852	933.646.852
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (5)	520.779.396		520.779.396		-	227.367.456	748.146.852	748.146.852
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (2)	107.500.000		107.500.000		-	78.000.000	185.500.000	185.500.000
	50.184.338.915		50.184.338.915		50.184.338.915	-	-	-
268.036.946.073	268.036.946.073		268.036.946.073		533.630.504.940	403.703.370.655	138.109.811.788	138.109.811.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

- (1) Hợp đồng vay số 2505/HĐVCRC-BVS ngày 25/05/2025 giữa Công ty và Ông Bùi Văn Sơn. Số tiền vay: 30.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 03 tháng kể từ ngày vay. Lãi suất: 0%
- Hợp đồng vay số 2610/HĐVCRC-BVS ngày 26/10/2025 giữa Công ty và Ông Bùi Văn Sơn. Số tiền vay: 50.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 03 tháng kể từ ngày vay. Lãi suất: 0%
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/8353501/HĐTD ngày 26/05/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Đình. Hạn mức cấp tín dụng: 90.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay: 89.950.000.000 đồng, Hạn mức phát hành thẻ tín dụng doanh nghiệp: 150.000.000 đồng).

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động (bao gồm cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và phát hành L/C, thẻ tín dụng doanh nghiệp) phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng, không cấp tín dụng đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng này nhưng không quá 31/05/2026.

Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Biện pháp bảo đảm: Thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày hoặc sau ngày Hợp đồng này.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/8353501/HĐTD ngày 19/08/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Đình. Tổng số dư khoản vay được rút và bảo lãnh L/C được phát hành tối đa: 589.000.000.000 đồng và không vượt quá 65% tổng vốn đầu tư của dự án.

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án nhà máy sản xuất gạch men Granite Pocelain CRC Premier tại Yên Bái.

Thời hạn cấp các khoản cam kết: Tối đa 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; thời gian ân hạn: tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; thời gian rút vốn: tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất cho vay được xác định theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Biện pháp bảo đảm: toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn đầu tư của Dự án Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier, bao gồm tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai mà chi phí hình thành nên các tài sản này thuộc tổng mức đầu tư và/hoặc danh mục chi phí được quyết toán của Dự án.

(3)

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2852586.25.002.2265211.TD này 18/03/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Sở Giao dịch 1. Hạn mức cấp tín dụng: 60.000.000.000 đồng

Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại nông sản của khách hàng.

Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký kết Hợp đồng này đến ngày 26/02/2026

Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CQ 666984 của bà Trần Thị Thu Hiền.

- (4) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-45302-01 ngày 25/06/2025 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK). Hạn mức cấp tín dụng: 3.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng; Hạn mức phát hành L/C: 3.000.000.000 đồng).

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho khách hàng phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng này, tức đến hết ngày 25/06/2026.

Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không vượt quá 6 tháng.

Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Biện pháp bảo đảm: Thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày hoặc sau ngày Hợp đồng này.

- (5) Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2023-HĐCVTL/NHCT127-CREATE CAPITAL ngày 10/02/2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền cho vay: Không quá 400.000.000 đồng

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 01 xe ô tô HONDA CITY RS theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 35.23.0163/HĐKT 2023 HONDA HAK ngày 01/03/2023 đã được ký giữa Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam và Công ty TNHH Phương Liên để phục vụ hoạt động đi lại của Công ty.

Thời hạn giải ngân: Kể từ ngày kí hợp đồng đến hết ngày 15/04/2023.

Thời hạn cho vay được: 60 tháng.

Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Biện pháp bảo đảm: Các Hợp Đồng Bảo Đảm được xác lập trước và hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp Đồng này có quy định hoặc dẫn chiếu nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng này gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/HĐĐB/NHCT127 ngày 29/03/2023 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân với Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam.

- (6) Khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam Chi - nhánh Trần Duy Hưng theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số SHBVN/TDHP/PL/2021/0494 ngày 02/04/2021; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Xpander BKS: 30G-966.76.
- Hợp đồng tín dụng số 806400301157 và hợp đồng thế chấp số SHBVN/TDHP/TC/806400301157 ngày 08/08/2022; Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Mitsubishi BSK: 29H-622.58.
- Hợp đồng tín dụng số 806400311830 ngày 10/01/2023 và hợp đồng thế chấp số SHBVN/TDHP/HĐTC/2023/806400311830 ngày 10/01/2023; Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Vinfast VF8 BKS: 30K-101.79.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)						
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)						
21.	VỐN CHỦ SỞ HỮU					
21.1	BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU					
Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	300.000.000.000	-	10.645.604.925	62.994.118.374	373.639.723.299	
- Tăng vốn	300.000.000.000	(406.459.596)	-	-	299.593.540.404	
- Lãi trong năm trước	-	-	-	27.012.196.916	27.012.196.916	
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	(78.000.000)	(78.000.000)	
31/12/2024	600.000.000.000	(406.459.596)	10.645.604.925	89.928.315.290	700.167.460.619	
01/01/2025	600.000.000.000	(406.459.596)	10.645.604.925	89.928.315.290	700.167.460.619	
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	83.999.240.000	-	-	(83.999.240.000)	-	
- Lãi trong năm nay	-	-	-	47.431.558.281	47.431.558.281	
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	(156.000.000)	(156.000.000)	
31/12/2025	683.999.240.000	(406.459.596)	10.645.604.925	53.204.633.571	747.443.018.900	

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2604/2025/CRC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 đã Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Công ty dự kiến phát hành 8.400.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá dự kiến là 84.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phát hành: 14% tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền 100:14. Nguồn vốn sử dụng: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1906/2025/NQ-HĐQT ngày 16/06/2025 đã thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Cụ thể:

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 8.399.924 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 8.399.924 cổ phiếu cho 1.782 cổ đông;
 - + Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 76 cổ phiếu – được hủy bỏ.
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 16/06/2025): 68.399.924 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 68.399.924 cổ phiếu
 - + Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu phát hành thêm của Công ty đã được Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã cấp giấy chứng nhận đăng ký bổ sung ngày 16/06/2025. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện xong các thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn góp 683.999.240.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Ông Mai Anh Tám	45.600.000.000	6,67%	40.000.000.000	6,67%
- Ông Mai Anh Đức	32.022.030.000	4,68%	28.089.500.000	4,68%
- Các cổ đông khác	606.377.210.000	88,65%	531.910.500.000	88,65%
Cộng	683.999.240.000	100%	600.000.000.000	100%

21.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	600.000.000.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	83.999.240.000	300.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	683.999.240.000	600.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(83.999.240.000)	-

21.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.399.924	60.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.399.924	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.399.924	60.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.399.924	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.399.924	60.000.000
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

21.5 CÁC QUỸ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.645.604.925	10.645.604.925
Cộng	10.645.604.925	10.645.604.925

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
- Dollar Mỹ (USD)	9.287,15	8.955,28

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	348.892.736.600	297.088.911.061
- Doanh thu sản xuất điện	1.775.242.800	1.556.793.000
Cộng	350.667.979.400	298.645.704.061

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	334.133.403.820	283.097.439.126
- Giá vốn sản xuất điện	2.499.572.160	2.499.572.160
Cộng	336.632.975.980	285.597.011.286

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	350.501.482	627.579.507
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	43.143.750.000	23.595.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	51.815.440	242.588.288
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	12.261.174	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	126.000	-
Cộng	43.558.454.096	24.465.167.795

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	3.350.406.901	3.362.719.197
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	490.624.049
Cộng	3.350.406.901	3.853.343.246

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	5.154.891.829	4.253.652.063
- Chi phí nhân viên quản lý	2.282.268.280	2.090.045.076
- Chi phí đồ dùng văn phòng	98.339.110	74.974.340
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	576.558.768	758.862.487
- Thuế, phí và lệ phí	274.782.441	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.922.943.230	1.326.770.160
Các khoản chi phí bán hàng	226.537.020	1.561.718.859
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.537.020	1.561.718.859
Cộng	5.381.428.849	5.815.370.922

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	98.339.110	10.311.424.439
- Chi phí nhân công	2.282.268.280	2.090.045.076
- Khấu hao tài sản cố định	3.104.231.616	3.258.434.647
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.396.162.003	3.181.017.684
Cộng	7.881.001.009	18.840.921.846

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán tài sản	61.534.243	15.536.760
- Các khoản khác	3.137.198	-
Cộng	64.671.441	15.536.760

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản phạt	-	1.211.795
- Các khoản chi phí khác	340.678.519	-
Cộng	340.678.519	1.211.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.585.614.688	27.859.471.367
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	340.678.519	1.211.794
- Các khoản phạt hành chính, vi phạm thuế...	-	1.211.794
- Chi phí không hợp lý khác	340.678.519	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	43.156.011.174	23.624.310.907
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	12.261.174	29.310.907
- Cổ tức lợi nhuận được chia	43.143.750.000	23.595.000.000
Các khoản điều chỉnh khác	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	5.770.282.033	4.236.372.254
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.154.056.407	847.274.451

32. THÔNG TIN KHÁC

32.1 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 19/08/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua nghị quyết số 1908.1/2025/NQ-HĐQT về việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2025. Theo đó, Công ty dự kiến thực hiện phát hành thêm 38.300.000 cổ phiếu, thời gian dự kiến chào bán trong năm 2025 và 2026, toàn bộ số tiền dự kiến thu được sẽ được sử dụng để mua bổ sung cổ phần tại công ty con – Công ty Cổ phần CRC Solar Cell, bổ sung vốn đầu tư dự án Nhà máy Sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier và trả nợ gốc vay ngân hàng.

Vào ngày 27/01/2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã ban hành công văn số 917/UBCK-QLCB về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Báo cáo kết quả số 2601/2026/BC-CRC của Công ty. Theo đó, vào ngày 27/01/2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua nghị quyết số 2601/2026/NQ-HĐQT về việc Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, các Nhà đầu tư đã hoàn tất việc mua và nộp tiền đối với 38.300.000 cổ phiếu được Công ty phát hành theo phương án phát hành nêu tại nghị quyết số 1908.1/2025/NQ-HĐQT và Công ty đã kết thúc đợt chào bán vào ngày 26/01/2026. Trong cùng nghị quyết, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty từ 683.999.240.000 đồng lên 1.066.999.240.000 đồng, tương ứng với việc tăng số cổ phiếu lưu hành lên 106.699.924 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

32.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong năm 2025

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần CRC Power	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần CRC Invest	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Cung cấp Năng lượng điện mặt trời	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Vinasolar Đồng Tháp	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Jinca Việt Nam	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần xây lắp điện Lâm Đồng	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Elecsun Việt Nam	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Năng Lượng Xanh	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Kosun	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Resun Việt Nam	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH Điện mặt trời CRC Solar	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhật Nguyên Xanh Solar	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng	Thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	BLQ của TV HĐQT
Ông Mai Anh Đức	Thành viên thân cận của Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Quang Thạch	Giám đốc công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

32. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

32.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan của Công ty trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Nhận tiền cổ tức	38.383.608.000	24.449.290.000
Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	24.117.400.000	24.449.290.000
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	14.266.208.000	-
Cổ tức được chia	43.143.750.000	23.595.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	25.743.750.000	20.595.000.000
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	17.400.000.000	3.000.000.000
Bán hàng hóa, dịch vụ	1.534.030.200	1.314.715.600
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	1.534.030.200	1.314.715.600
Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc	-	7.491.650.000
Tạm ứng tiền hàng	14.945.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	14.945.000.000	-
Mua cổ phiếu phát hành	-	53.091.510.000
Mai Anh Tám	-	20.000.000.000
Mai Anh Đức	-	14.044.800.000
Dương Thị Huyền	-	6.500.000.000
Phạm Thị Huế	-	7.330.000.000
Nguyễn Thị Thúy Nga	-	5.216.710.000
Số dư bên liên quan:		
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng	707.034.672	1.002.690.180
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	707.034.672	1.002.690.180
Trả trước cho người bán	150.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	150.000.000	-
Phải thu khác	10.942.772.709	6.182.630.709
Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	4.808.980.709	3.182.630.709
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	6.133.792.000	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

32. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

32.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Hội đồng quản trị		
Ông Mai Anh Tám	24.000.000	12.000.000
Bà Dương Thị Huyền	201.881.731	209.880.129
Ông Hoàng Trung Kiên	24.000.000	12.000.000
Ông Phạm Văn Trường	24.000.000	12.000.000
Ông Lê Thành Nhân	24.000.000	12.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Phạm Thị Huế	97.876.615	108.807.479
Bà Hà Thị Hiền	12.000.000	6.000.000
Bà Ngô Thị Thu Giang	12.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Nhu (Miễn nhiệm ngày 15/06/2024)	-	6.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Vũ Thị Thủy	-	131.482.615
Ông Dương Quang Hiện (Bỏ nhiệm ngày 21/02/2025)	112.394.231	-
Kế toán trưởng		
Nguyễn Thị Thúy Nga	158.191.692	143.418.923
	690.344.269	653.589.146

33. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thúy Nga

Dương Thị Huyền